

О ПОВЫШЕНИИ ОБОСНОВАННОСТИ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

IMPROVING JUSTIFICATION OF THE TOTAL VALUE OF THE PROPERTY

Яромич Н.Н.

*Брестский государственный технический университет,
г. Брест, Республика Беларусь*

Yaromich N.N.

*Brest State Technical University, Brest,
Republic of Belarus*

Аннотация

Рассматривается проблема снижения степени субъективизма оценщика при оценке объектов недвижимости и предлагается один из возможных вариантов повышения степени обоснованности итоговой стоимости при использовании трех подходов к определению рыночной стоимости.

Summary

The article considers the problem of reducing of the subjectivity degree of an appraiser during the evaluation of real estate and offers one of the possible options for increasing the degree of validity of the total cost using three approaches to the definition of market value.

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости оценщик, как правило, использует несколько методов оценки, которые могут дать величины стоимости существенно различающиеся между собой. Этому есть как объективные, так и субъективные причины, такие как состав и качество использованной информации, развитость конкретного рынка недвижимости и доступность соответствующей информации на данном рынке, квалификация, опыт оценщика и др. В этом случае оценщик должен вынести свое объективное, беспристрастное компетентное и обоснованное суждение о том, какой, по результатам выполненной им работы, является наиболее вероятной величина стоимости конкретного объекта оценки. При этом, окончательная величина стоимости представляет собой как математические расчеты, так и их обоснование.

Действующие в сфере оценки объектов недвижимости технические нормативно-правовые акты [1,2] предписывают в случае применения нескольких методов оценки определять окончательный результат независимой оценки как средневзвешенную величину стоимостей, рассчитанных каждым методом (V_i), путем присвоения каждому из методов своего весового коэффициента (k_i)

$$V = \sum(V_i \times k_i).$$

Сумма весовых коэффициентов при этом должна быть равна единице, т.е. $\sum k_i = 1$. Значения весовых коэффициентов могут быть рассчитаны различными методами [3, 4]. В этом случае, на заключительном этапе оценки перед оценщиком возникает проблема повышения обоснованности весовых коэффициентов, присуждаемых каждому из использованных методов расчета стоимости.

Практика показывает, что суждения о весомости результатов доходного, затратного и сравнительного методов оценки, принятые на основании интуитивного

анализа, не менее объективны, чем решения, вынесенные на основании математических моделей. Тем не менее, применение математических приемов обоснования оценочных решений позволяет, с одной стороны, расширить доказательную базу проведенных расчетов, с другой — получить дополнительную возможность перепроверки и подтверждения вынесенных суждений. Актуальность обеспечения оценщиков адекватным математическим инструментарием, нашедшим ранее свое применение в других областях деятельности, апробированным и подтвердившим свою эффективность, очевидна.

В процессе поиска вариантов повышения степени обоснованности итоговой стоимости объектов недвижимости был произведен анализ практического использования различных методик. Исследование проводилось по фактическим результатам оценки различными методами объектов недвижимости разного функционального назначения, полученным специалистами-оценщиками РУП «Брестское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» в 2014 году.

Для выяснения приоритетности методов установления весовости результатов доходного, затратного и сравнительного методов оценки были рассчитаны значения весовых коэффициентов по 12 объектам недвижимости с помощью следующих методик:

- методики ранжированной оценки критериев стоимости (РОКС);
- метода распределения весовых коэффициентов (РВК);
- методики, разработанной компанией D&T;
- методом интерполяции на базе Наегли;
- методом анализа иерархий (МАИ).

Результаты согласования стоимостей объекта недвижимости и их средние значения приведены в таблице 1.

Имея результаты расчёта итоговой стоимости, полученные с использованием различных методов согласования, устанавливалась мера разброса этих результатов, для чего были использованы такие статистические показатели, как относительное отклонение результатов и коэффициент вариации.

Практика показывает, что допустимая величина отклонения составляет 15-20%.

Из приведенного в таблице 2 отклонения результатов согласования от среднего значения следует, что наибольшее среднее отклонение показал метод анализа иерархий (МАИ) — 3,8%, затем метод D&T — 2,30%, РОКС — 1,97%, Наегли — 1,24%, РВК — 0,8%. Вместе с тем следует отметить, что имели место отдельные случаи, когда отклонения были более 10% от их среднего значения. Практика оценочной деятельности показывает, что допустимая величина отклонения величин исследуемых параметров находится в пределах 15-20%.

С целью снижения степени влияния результатов с отклонениями свыше 10% нами был введен для их превышения понижающий коэффициент 0,5 при вычислении итоговой стоимости.

Величина коэффициента вариации имела значение в пределах статистической погрешности.

В таблице 3 приведено значение итоговой стоимости.

Выводы и рекомендации по исследуемой проблеме:

1. Сравнение результатов согласования, произведенного 5 методами показало, что отклонение отдельных результатов от их среднего значения находилось в пределах +3,80 — -2,30%.

Таблица 1 - Среднее значение результатов согласования

№ пп	Наименование объекта	Результаты, полученные различными методами, млн. руб.			Результаты согласования различ- ными методами, млн. руб.					Среднее значение результатов согласо- вания, млн. руб.
		Доход- ный	Сравни- тельный	Затрат- ный	РОКС	РВК	D&T	Наегли	МАИ	
1	Гараж для автомобилей	2264,23	2550,84	2403,95	2398	2408	2375	2406	2482	2413,8
2	Гараж для автомобилей	96,07	126,892	151,607	116	122	119	128	138	124,6
3	Изолированное по- мещение S=47,3м ²	4440,23	5439,98	4923,71	4905	4940	4825	5046	5199	4983
4	Производственное здание	1188,49	1569,21	1385,51	1367	1382	1338	1445	1484	1403,2
5	Административно- бытовой корпус	10028,7	10847,4	13786,1	10857	11306	11237	11181	12218	11359,8
6	Столярные и быто- вые помещения	1997,69	1644,93	1683,84	1815	1784	1824	1741	1663	1765,4
7	Здание вспомога- тельное	237,526	221,908	131,381	217	204	205	213	180	203,8
8	Хлораторная	299,376	377,615	350,68	338	342	333	348	365	345,2
9	Склад	198,454	227,135	170,071	206	202	198	207	201	202,8
10	Здание неустанов- ленного назначения	2626,79	3397,15	3897,15	3104	3244	3162	3382	3630	3304,4
11	Колбасный цех	2301,3	3013,2	3826,44	2789	2962	2889	3051	3393	3016,8
12	Склад	14778	16839,9	17365,8	15948	16220	15994	16372	17085	16323,8

2. Коэффициент вариации находился в пределах статистической погрешности.

3. На основании вышеизложенного можно считать, что полученное среднее значение согласованной стоимости является достаточно объективным и рекомендуется к использованию в оценочной практике.

4. Вследствие того, что по отдельным объектам имелись отклонения согласованной стоимости от среднего значения свыше 10%, рекомендуется вводить к величине превышения поправочный коэффициент 0,5.

5. Для повышения надежности рекомендаций или для их корректировки необходимо проведение дополнительных исследований на более обширной оценочной базе.

Литература

1. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), не завершённых строительством объектов, изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества: СТБ 52.3.01-2011. – Минск: Госстандарт, 2011. -75с.

2. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества: ТКП 52.3.01-2012 (03150). – Минск: Госкомимущество, 2012. – 78с.

3. Трифонов, Н.Ю. Согласование подходов к оценке стоимости. // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2005. №10(49). С. 84-87.

4. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. — М : КНОРУС, 2007. — 344 с.

Таблица 2 - Относительное отклонение результатов, полученных разными методами, от среднего значения

№ пп	Наименование объекта	Результаты согласования различными методами, млн. руб.					Среднее зна- чение резуль- татов согласо- вания, млн. руб.	Отклонение от среднего значения, %				
		РОКС	РВК	D&T	Наegli	МАИ		РОКС	РВК	D&T	Наegli	МАИ
1	Гараж для автомобилей	2398	2408	2375	2406	2482	2413,8	-0,65	-0,24	-1,61	-0,32	2,83
2	Гараж для автомобилей	116	122	119	128	138	124,6	-6,90	-2,09	-4,49	2,73	10,75
3	Изолированное помещение $S=47,3\text{м}^2$	4905	4940	4825	5046	5199	4983	-1,57	-0,86	-3,17	1,26	4,33
4	Производственное здание	1367	1382	1338	1445	1484	1403,2	-2,58	-1,51	-4,65	2,98	5,76
5	Административно-бытовой корпус	10857	11306	11237	11181	12218	11359,8	-4,43	-0,47	-1,08	-1,57	7,55
6	Столярные и бытовые помещения	1815	1784	1824	1741	1663	1765,4	2,81	1,05	3,32	-1,38	-5,80
7	Здание вспомогательное	217	204	205	213	180	203,8	6,48	0,10	0,59	4,51	-11,68
8	Хлораторная	338	342	333	348	365	345,2	-2,09	-0,93	-3,53	0,81	5,74
9	Склад	206	202	198	207	201	202,8	1,58	-0,39	-2,37	2,07	-0,89
10	Здание неустановленного назначения	3104	3244	3162	3382	3630	3304,4	-6,06	-1,83	-4,31	2,35	9,85
11	Колбасный цех	2789	2962	2889	3051	3393	3016,8	-7,55	-1,82	-4,24	1,13	12,47
12	Склад	15948	16220	15994	16372	17085	16323,8	-2,30	-0,64	-2,02	0,30	4,66
							Среднее отклонение	-1,94	-0,80	-2,30	1,24	3,80

Таблица 3 - Величина итоговой стоимости с учетом произведенной корректировки

№ пп	Наименование объекта	Результаты согласования различными методами, млн. руб.					Среднее значение результатов согласования, млн. руб.	Итоговая стоимость с учетом корректировки, млн. руб.
		РОКС	РВК	D&T	Наегли	МАИ		
1	Гараж для автомобилей	2398	2408	2375	2406	2482	2413,8	2413,8
2	Гараж для автомобилей	116	122	119	128	138	124,6	123,26
3	Изолированное помещение S=47,3м2	4905	4940	4825	5046	5199	4983	4983
4	Производственное здание	1367	1382	1338	1445	1484	1403,2	1403,2
5	Административно-бытовой корпус	10857	11306	11237	11181	12218	11359,8	11359,8
6	Столярные и бытовые по- мещения	1815	1784	1824	1741	1663	1765,4	1765,4
7	Здание вспомогательное	217	204	205	213	180	203,8	206,18
8	Хлораторная	338	342	333	348	365	345,2	345,2
9	Склад	206	202	198	207	201	202,8	202,8
10	Здание неустановленного назначения	3104	3244	3162	3382	3630	3304,4	3304,4
11	Колбасный цех	2789	2962	2889	3051	3393	3016,8	2979,18
12	Склад	15948	16220	15994	16372	17085	16323,8	16323,8